EIGEN HAARD



Technisch Plan

versie 1.3

Kramatweg 36-42

Amsterdam

mei 2025

Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. De werkzaamheden
3. Uw nieuwe huurprijs
4. De oplevering van uw woning

CONCEPT

1. Inleiding

Uit onderzoeken blijkt dat de woningen aan de Kramatweg 36-42 niet meer voldoen aan de eisen van deze tijd. Een ingrijpende renovatie is nodig.

Technisch plan
In dit technisch plan leest u meer over de werkzaamheden die wij willen gaan uitvoeren. Daarnaast maken we een sociaal plan. Daarin leest u meer over uw rechten en plichten bij renovatie. Het technisch plan, sociaal plan en de plattegrond van uw huis vormen samen het renovatievoorstel.

Amsterdamse kaderafspraken
We volgen bij dit renovatietraject de Amsterdamse Kaderafspraken. De Amsterdamse Kaderafspraken zijn een aantal stedelijk geldende afspraken voor de verhuurder en huurders bij de vernieuwing of verbetering van woningen.

Wat betekent de renovatie voor u?
Tijdens de renovatie kunt u niet in uw woning blijven wonen. Daar zijn de werkzaamheden te ingrijpend voor. U verhuist tijdelijk of definitief naar een andere woning. Het huurcontract wordt in stand gehouden met bij terugkomst een huuraanpassing voor een deel van de verbeteringen. Als u naar een ander adres verhuist sluit u een nieuw huurcontact af. Meer informatie hierover vindt u in het sociaal plan.

Planning
Per …….heeft de gemeente Amsterdam de peildatum afgegeven. Daarmee bent u Stadsvernieuwingsurgent geworden en kunt u met voorrang reageren op een geschikte en passende woning via WoningNet wanneer u definitief wilt verhuizen.
Wij willen …….starten met de renovatie. We verwachten dat de renovatie na ongeveer een jaar klaar is.

Vragen?
Heeft u vragen? Stel ze aan Hassan Benyahia of Margot Krol. Zij zijn bereikbaar via h.benyahia@eigenhaard.nl en m.krol@eigenhaard.nl of bel (020) 680 1801.

2. De werkzaamheden

In de tabel hieronder leest u welke werkzaamheden nodig zijn om uw woning weer in goede bouwkundige staat te brengen. Zodat u na de renovatie weer prettig kunt wonen.

De werkzaamheden

Onderdeel	Werkzaamheden renovatie	Verbeterkosten doorberekend in de huur
In de woning		
Plafonds	De huidige (verlaagde) plafonds worden verwijderd. De nieuwe gipsplaten plafonds worden geïsoleerd. Deze isolatie vermindert de geluidoverlast tussen de woningen, is brandwerend en zorgt voor warmte-isolatie. De plafonds worden met spuitwerk (spack) wit afgewerkt. Het nieuwe plafond wordt zo hoog mogelijk aangebracht. Het kan zijn dat het nieuwe plafond lager komt dan het bestaande plafond. Dit komt door leidingen die boven het plafond worden weggewerkt. De hoogte kan daardoor ook per ruimte verschillen.	Geluidsisolatie van plafond
Begane grondvloer	De begane grondvloer wordt geïsoleerd. In elke woning komt een vloerluik.	
Vloer en vloer constructie	De huidige vloeren beschermen niet goed tegen brand en moeten worden verbeterd voor betere brandveiligheid en geluidsisolatie. We brengen hiervoor op de bestaande vloer een nieuwe vloer aan waarmee we ook de scheefstand verminderen. De vloer wordt kaal opgeleverd. Er komen geen plinten.	Geluidsisolatie van vloer (verdiepingen)
Wanden	Aan de binnenzijde van de voor- en achtergevel wordt een geïsoleerde voorzetwand aangebracht. Deze wordt behang klaar afgewerkt. Op minimaal 1 zijde van de woning wordt een geïsoleerde voorzetwand aangebracht tegen de wand van de buren indien nodig. Deze voorzetwand wordt behang klaar opgeleverd. De bestaande ombouwen van de meterkasten worden verwijderd. Na het aanbrengen van de vloer en wandconstructie zal er een nieuwe meterkast worden geplaatst.	Geluidsisolatie van de voorzetwanden bij de woning scheidende wanden.

CONCEPT

Deuren	De portiekdeuren vanaf de straat worden vervangen voor nieuwe deuren. Er komt een nieuwe deuropener voor de buitendeur met spreek -/ luister mogelijkheid. De woningtoegangsdeuren die toegang geven tot de woning vanaf het trappenhuis worden vervangen. In deze deur komt een deurspion. In de woning komen, als wanden worden vernieuwd, nieuwe deurkozijnen van staal (wit afgewerkt). De nieuwe deuren zijn vlak en wit. De binnenwanden lopen boven het kozijn door. Er komen geen bovenlichten. De deuren naar de bergingen op zolder worden indien nodig vervangen en voorzien van nieuw hang- en sluitwerk.	
Keuken	Er komt een nieuw keukenblok met kunststof aanrechtblad en mengkraan. Boven het aanrechtblad worden vier rijen wandtegels aangebracht. De wand achter het kooktoestel wordt voorzien van wandtegelwerk, in hoogte gelijk aan het tegelwerk boven het aanrechtblad. In de afwerking van uw keuken maakt u zelf (betaalde) keuzes. Bij Bribus is (beperkt) keuze tussen diverse tegels, keukenfronten, aanrechtbladen en keukengreepjes. Deze keuze is gratis. Tegen betaling zijn meer opties mogelijk. Er wordt een elektrische kook aansluiting gemaakt. De gasaansluiting voor het koken in de keuken komt hiermee te vervallen. De bewoner die terugkeert ontvangt een elektrisch kooktoestel met bijbehorende pannenset. Op de plek van de keuken opstelling wordt 1 loze leiding aangebracht (geen extra groepen in de meterkast). Deze loze leiding is bestemd voor eventuele later door de huurder zelf aan te brengen oven en/of vaatwasmachine.	Extra aanrechtlengte, een ander aanrechtblad en/of extra keukenkastjes volgens keukenfolder Bribus. U wordt op een later moment uitgenodigd in de showroom van Bribus om uw keuzes te bespreken
Badkamer en toilet	In de badkamer en toilet worden nieuwe vloer- en wandtegels aangebracht. In het toilet tot 1,2 m en in de badkamer tot aan het plafond. Plafonds worden wit afgewerkt. Het sanitair en kranen worden vernieuwd maar waar mogelijk hergebruikt. Bij een los toilet komt geen fonteintje. Bij enkele plattegronden komt het toilet in de badkamer	
Tuin	De tuin wordt grotendeels in gebruik genomen om de renovatie te kunnen uitvoeren. Langs de gevel en balkons komen steigers en er komen eventueel containers voor opslag van materialen. De eerste drie meter van de tuinen moeten door de bewoners vrij	

CONCEPT

	gemaakt worden van planten, struiken en eventuele aan- en bijbouwen. Als een berging van Eigen Haard aanwezig is wordt deze onderzocht en indien nodig hersteld of vervangen.	
Installaties		
Riolering, waterleiding, & gasinstallatie	De gehele riolering, waterleiding, elektraleidingen en de gasinstallatie naar de CV-toestellen wordt vervangen. De ketel wordt indien nodig vervangen.	
Verwarming en warm water	In de woning wordt de gehele centrale verwarming installatie (leidingwerk en radiatoren) indien nodig vervangen. De nieuwe thermostaat wordt in de woonkamer aangebracht. De rookgasafvoer- en luchttoevoerkanalen worden vernieuwd en naar het dak geleid.	Centrale verwarming en Hoog Rendement ketel indien nog niet aanwezig
Mechanische ventilatie	In de woningen wordt een compleet nieuw mechanisch ventilatiesysteem aangebracht met een CO2 gestuurde bediening. In de keuken, badkamer en het toilet worden afzuigventielen aangebracht. In de gevelkozijnen komen ventilatieroosters voor de luchttoevoer. De mechanische ventilatie is instelbaar op meerdere standen.	
Technische kast met wasmachineaansluiting	De voorkeur heeft een aparte technische kast met de aansluiting voor de wasmachine, de verwarmingsketel en de afzuigunit van de mechanische ventilatie.	
Elektra installatie/ Meterkast	De complete elektra installatie in de gehele woning wordt vervangen. In de meterkast wordt een nieuwe groepenkast geplaatst met voldoende groepen.	
Casco		
Gevels (begane grond)	Het metsel- en voegwerk van de gevels wordt gereinigd, hersteld, en plaatselijk vervangen waar dit nodig is. De gevels en wanden op begane grond worden geïnjecteerd tegen optrekkend vocht. De achtergevel wordt opnieuw gesausd.	

CONCEPT

Daken	De complete dakbedekking wordt nagezien, duurzaam hersteld of vervangen (plat en schuin dak). Ook wordt de bekleding in de dakgoten duurzaam hersteld of vervangen. Schoorstenen en aanwezige lichtstraten komen niet terug.	
Kozijnen buiten	Het bestaande schuifraam in de voorgevel wordt vervangen voor een draaikiepraam. De kozijnen in de achtergevel worden hersteld en waar nodig vervangen. Bij vervanging worden kunststof kozijnen geplaatst. Indelingen van ramen en deuren kunnen wijzigen. In elke ruimte is minimaal één draaiend deel dat opengaat als draairaam en/of kiepraam en/of deur. Alle kozijnen worden voorzien van dubbel HR++ beglazing.	
Balkons	De balkons worden indien nodig hersteld. De coating op de vloer worden plaatselijk hersteld of waar nodig vervangen. De balkonhekken worden gecontroleerd en hersteld of vervangen wanneer dit nodig is. De huidige balkonkasten worden vervangen	
Trappenhuis		
Trappen	Het trappenhuis wordt geïsoleerd tegen geluidsoverlast. Het schilderwerk in het trappenhuis wordt hersteld. De entree vloeren op de begane grond worden voorzien van een nieuwe schoonloopmat.	Geluidsisolatie
Verlichting in het trappenhuis	De verlichting in de trappenhuizen wordt op elke verdieping aangesloten op de meterkast van de betreffende woning. Dit scheelt de huurders veel in vastrechtkosten voor elektra. De entree van de trappenhuizen bij de nummers 36 en 42 worden in overleg met de bewoners geoptimaliseerd.	
Lichtstraten	De bestaande lichtstraten boven het trappenhuis worden verwijderd en dichtgezet. Er komt een strak afgewerkt plafond.	

CONCEPT

Zolderruimtes	De bestaande bergingen blijven gehandhaafd en waar nodig constructief hersteld.	

CONCEPT

3. Uw nieuwe huurprijs

Na renovatie wordt uw huidige huurprijs aangepast. U betaalt de huidige huur plus een bedrag voor een aantal verbeteringen in uw woning waaronder het aanbrengen van de geluidsisolatie

Het huurverhogingsbedrag vindt u terug in het renovatievoorstel. De kosten voor technisch noodzakelijk onderhoud komen voor rekening van Eigen Haard. Ook alle energetische maatregelen zoals de warmte-isolatie en de nieuwe ventilatie in uw woning berekenen we niet door in de nieuwe huur.

Na de renovatie krijgt u te maken met nieuwe servicekosten, omdat er aanvullende installaties worden geplaatst. In het renovatievoorstel ontvangt u ook de nieuwe netto huurprijs.

De servicekosten na renovatie zijn **€ 10,13 per maand** per woning (prijspeil 2025):

1. Onderhoud centrale verwarming:	€ 1,60
2. Mechanische ventilatie	€ 1,10
3. Rioolontstopping:	€ 0,80
4. Glasverzekering:	€ 0,79
5. Reparatie algemene verlichting:	€ 0,90
Totaal per maand	€ 5,20

6. Wijkmeesterdiensten	*€ 3,00 per maand (nieuwe huurders)*
7. Onderhoudsabonnement	*€ 6,68 per maand (nieuwe huurders)*
8. Schoonmaak	*€ 12,00 per maand (nieuwe huurders)*

4. De oplevering van uw woning

U hoort zes weken van tevoren in welke week wij uw woning opleveren. Dit is een voorlopige datum. Twee weken van tevoren krijgt u een definitieve opleverdatum. Bij vertraging in de bouw wordt u hierover door ons geïnformeerd.

CONCEPT